HVERAGERÐI - Grund og Ás dvalar - og hjúkrunarheimili - Deiliskipulag

HVERAGERÐISBÆR

1 GREINARGERÐ

1.1 Inngangur

Um er að ræða deiliskipulag fyrir þegar byggt hverfi. Markmið deiliskipulagsins er að tryggja eðlilega uppbyggingu og stækkun á húsnæði fyrir starfsemi Dvalarheimilisins Áss og Grundar með áherslu á þéttingu byggðar í samræmi við ákvæði aðalskipulags. Við útfærslu deiliskipulagsins skal haft að leiðarljósi að heildarásýnd svæðisins haldist sem mest í líkingu við það sem fyrir er og stuðlað verði að auknu umferðaröryggi. Deiliskipulag þetta er unnið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagssvæðið er innan reits S3 í aðalskipulagi og afmarkast af Breiðumörk, Hverahlíð, Þverhlíð og Klettahlíð. Allar lóðir innan svæðisins eru í eigu Hveragerðisbæjar en lóðarhafar eru Dvalarheimilið Ás og Grund. Á svæðinu eru þjónustuíbúðir auk húsnæðis fyrir tengda starfsemi s.s. eldhús, samkomuhús o.fl.

Til stendur að reisa nýtt 1.200m² hjúkrunarheimili með 18 hjúkrunarrýmum innan deiliskipulagssvæðisins. Einnig stendur til að reisa viðbyggingu vestanmegin við hús á lóðinni við Bröttuhlíð 20-22, þar sem áður stóð hús á lóðinni Bröttuhlíð 18. Gert er ráð fyrir að hús á lóðunum Hverahlíð 21 og 23 víki fyrir nýrri hjúkrunarheimilisbyggingu. Auk þess er gert ráð fyrir þéttingu byggðar sem fela í sér heimildir til að stækka núverandi hús á svæðinu og byggja nokkur ný hús.

1.2 Málsmeðferð

Á fundi bæjarstjórnar Hveragerðisbæjar þann 14. mars 2019 var samþykkt að ráðast í gerð deiliskipulags á Ás-Grundarsvæði vegna áforma Áss, dvalar- og hjúkrunarheimilis um að byggja þar nýtt hjúkrunarheimili. Bæjarstjórn samþykkti þann 14. nóvember 2019 að senda Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum lýsingu á deiliskipulagi svæðisins til umsagnar og kynna hana fyrir almenningi sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsingin var auglýst og send umsagnaraðilum þann 18. nóvember 2019 og kynnt á almennum íbúafundi í Hveragerði þann 8. janúar 2020. Umsagnir um skipulagslýsinguna bárust frá eftirfarandi aðilum:

Veðurstofa Íslands, bréf dags. 19. nóv. 2019, ábending um orðalag um jarðskjálftahættu og hefur verið tekið tillit til hennar í lýsingu og orðalag fært til betri vegar.

1. Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, bréf dags. 11. des. 2019. Engin athugasemd gerð við lýsingu.
2. Minjastofnun Íslands, bréf dags 4. des. 2019. Engin athugasemd gerð við lýsingu.
3. Umhverfisstofnun, bréf dags. 26. nóv. 2019. Engin athugasemd gerð við lýsingu.
4. Skipulagsstofnun, bréf dags. 27. nóv. 2019. Engin athugasemd gerð við lýsingu.

Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum 12. mars 2020 að auglýsa deiliskipulagstillögu.

1.3 Landsskipulagsstefna

Við stefnumótun deiliskipulagsáætlunar í þéttbýli skal taka mið af markmiðum sem sett eru fram í landsskipulagsstefnu 2015-2026. Við endurskoðun aðalskipulags var tekið mið af landskipulagsstefnu og var m.a. lögð áhersla á sjálfbært skipulag þéttbýlis, gæði hins byggða umhverfis, öfluga innviði og sjálfbærar samgöngur. Þessi stefna landsskipulagsins er í meginatriðum hluti af meginmarkmiðum Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 og var notuð sem viðmið við mat á umhverfisáhrifum í umhverfisskýrslu skipulagsins. Í deiliskipulagi verður lögð áhersla á samspil þessara þátta, þ.e. byggðamynstur og gæði byggðs umhverfis, öfluga innviði í bæjarfélaginu, sjálfbærar samgöngur og uppbyggingu atvinnulífs.

1.4 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 var staðfest af Skipulagsstofnun 7. des 2017. Í aðalskipulagi er reiturinn sem deiliskipulagssvæðið stendur á, skilgreindur sem S3, samfélagsþjónusta og heildarlandstærð hans er um 3,5ha. Deiliskipulagssvæðið nær til 2,0ha eða um 60% af reit S3. Leiðbeinandi hámarksnýtingarhlutfall lóða er 0,6 en má vera lægra.

Í 6.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er samfélagsþjónusta (S) skilgreind sem *„Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.“*

Varmá er skammt austan við deiliskipulagssvæðið. Áin og bakkar hennar eru á náttúruminjaskrá og njóta hverfisverndar (HV1) sbr. aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Deilisskipulagssvæðið er utan hverfisverndarsvæðisins.

Eitt af meginmarkmiðum í aðalskipulagi Hvergerðis kveður á um *Að þétta byggð innan núverandi byggðarkjarna með áherslu á lágreist og heildstætt yfirbragð, fjölbreytni í húsagerðum og með hagkvæma uppbyggingu, heilnæmt umhverfi og gott aðgengi allra að leiðarljósi* (greinargerð bls. 21). Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 segir að *„Við hönnun gatna og stíga á miðbæjarsvæðinu, við dvalarheimilin, skóla og önnur þjónustusvæði, taka mið af hönnunarviðmiðum Aðgengi fyrir alla eins og þau eru sett fram í skipulagsreglugerð. Auk þess skulu stígar innan þessa svæðis vera snjóbræddir eins og kostur er.“* (greinargerð bls. 69). Fyrirhugað deiliskipulag er í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag og ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.

1.5 Umhverfi og aðstæður á deiliskipulagssvæðinu

Aðkoma að svæðinu er aðallega frá Breiðumörk en einnig frá Laufskógum og Bláskógum um Hverahlíð. Mót vestri er Þverhlíð, lítil gata sem liggur norður suður vestanmegin við deiliskipulagssvæðið og tengir saman Klettahlíð og Hverahlíð. Brattahlíð þverað svæðið áður fyrr. Bröttuhlíð austan Þverhlíðar hefur nú verið lokað fyrir gegnumakstur og gert er ráð fyrir að gamla götustæðið verði hluta til nýtt sem byggingarsvæði. Mót austri afmarkast svæðið af Breiðumörk og Varmárgilinu sem er handan hennar.

Ríkjandi vindáttir eru N, NNA og S áttir en hvassviðri er einkum í N, NNA og SA áttum. Innan svæðisins er verðmætur trjágróður sem er áberandi í götumyndinni og veitir gott skjól. Því er mikilvægt að stórum og myndarlegum trjám verði ekki raskað við framkvæmdir.

1.6 Náttúruvá

Jarðhiti hefur mælst á vesturjaðri deiliskipulagssvæðisins og á grundvelli þess, skal hugað að hitafari í jörðu við hönnun mannvirkja og byggingarframkvæmdir á svæðinu.

Flóðahætta er lítil í Varmá. Flóð verða helst í asahláku á vetri eða vori og getur þá árfarvegurinn fyllst af vatni. Engin hætta er á því að flóð í Varmá ógni mannvirkjum á deiliskipulagssvæðinu.

Jarðskjálfthætta á Íslandi er einna mest á skjálftabelti Suðurlands og taka hönnunarstaðlar mið af því. Einnig eru jarðsprungur víða á Suðurlandi. Til dæmis liggur upptakasprunga Suðurlandsskjálftans í Ölfusi árið 2008 skammt austan við deiliskipulagssvæðið, undir vesturbrún Reykjafjalls, og eldri jarðskjálftasprunga Suðurlandsskjálfta liggur í og við vestanverðan jaðar deiliskipulagssvæðisins. Sú sprunga hreyfðist þó ekki í Suðurlandsskjálftanum árið 2008. Þótt talið sé að endurkomutími Suðurlandsskjálfta sé afar langur miðað við líftíma mannvirkja á Suðurlandi þá er grundun mannvirkja afar mikilvægur þáttur í lágmörkun á áhættu af völdum jarðskjálfta.

1.7 Fornleifar

Í tengslum við deiliskipulagsgerðina var unnin fornleifaskráning af svæðinu í umsjón Margrétar Hrannar Hallmundsdóttur, (NV nr. 18-19) dags. okt. 2019 og verknr. 2060 frá Minjastofnun Íslands. Í niðurstöðukafla hennar segir eftirfarandi: *„Engar fornleifar fundust innan deiliskipulagsreitsins og engar heimildir eru um neinar minjar á þessu svæði sem er byggt og standa 16 hús innan reitsins á grónum lóðum. Húsin sem standa á þessu svæði eru flest byggð milli 1950 og 1960.“* (bls.7)

1.8 Núverandi mannvirki og yfirbragð byggðar

Engin friðlýst hús eru í Hveragerði, né heldur friðuð hús eða umsagnarskyld skv. 29. gr. og 30. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Húsakönnun var gerð fyrir deilskipulagssvæðið, skýrsla gerð af Landform ehf., dags. mars 2020. Þar kemur fram að varðveislumat allra húsa er metið miðlungs eða lágt. Innan deiliskipulagssvæðis er að finna íbúðarhús og þjónustuhús. Húsin eru ýmist timbur- eða steinhús og nokkur eru hlaðin úr holsteini. Nokkuð er um að hús séu klædd að utan með málmklæðningu. Byggingarmagn þjónustubygginga innan deiliskipulagssvæðisins er samtals 3.050m² og árið 2018 bjuggu um 50 íbúar á svæðinu.

Öll hús innan deiliskipulagssvæðisins eru hluti af dvalar- og hjúkrunarheimili Áss. Um er að ræða gróið hverfi sem að stærstum hluta byggðist upp á árunum 1945 - 1975. Húsaraðirnar tvær norðan Bröttuhlíðar og sunnan Klettahlíðar eru á sameiginlegri lóð. Þau hús eru öll á 1 hæð með sama þakformi og standa í aflíðandi slakka sem hallar til suðurs. Öll þessi hús eru hönnuð af sama hönnuði og hafa svipaða lögun. Fjögur þeirra eru timburklædd og þrjú eru með múrklæðningu. Töluvert bil er á milli þessara húsaraða og því er lagt til að þar verði byggð lítil íbúðarhús.

Á neðri hluta deiliskipulagssvæðisins er yfirbragð húsa sundurleitara. Þar má sjá ólík 1-2ja hæða hús af mismunandi stærð og gerð. Hús á lóðunum Hverahlíð 19 og 21 eru með valmaþaki og hús á lóðunum Brattahlíð 14 og Hverahlíð 17 og 23 eru með risi og kvistum. Á lóðinni Brattahlíð 16 er hús með gafsíneiddu þaki. Önnur þakform eru risþök og skúrþök. Hús á lóðinni Brattahlíð 20-22 standa lægra en gatan og því er stoyptur stoðveggur við götu. Hús sem áður stóðu á lóðunum Hverahlíð 15 og Brattahlíð 18 hafa verið rifin. Lóðir á deiliskipulagssvæðinu eru vel grónar og nokkur mjög stór grenitré eru þar áberandi.

1.9 Uppbyggingaráform

Á efri hluta svæðisins, milli Klettahlíðar og Bröttuhlíðar, er gert ráð fyrir nokkrum nýjum litlum íbúðarhúsum. Á neðri hluta svæðisins er gert ráð fyrir nýju hjúkrunarheimili með 18 hjúkrunarrýmum, þar sem hús við Hverahlíð 21 og 23 standa núna, nýrri byggingu á lóðinni Brattahlíð 18, sem tengist núverandi húsi á lóðinni Bröttuhlíð 20-22 og viðbyggingu eða tveimur nýjum húsum á lóðinni Hverahlíð 15 og að hluta til á lóðinni Bröttuhlíð 14.

Leiðbeinandi nýtingarhlutfall skv. ask. má vera allt að 0,6 og samanlagt byggingarmagn innan svæðis má því vera um 10.000m². Núverandi byggingarmagn á svæðinu er um 2.300 m². Einungis er gert ráð fyrir að um 2.000m² húsnæðis bætist við það sem fyrir er og samanlagt byggingarmagn eftir uppbyggingu verði í kringum 4.500m².

Reiturinn S3 er ekki innan hverfisverndarreits HV4 en en engu að síður er lagt til að varðveita beri ríkjandi götumynd og byggðamynstur innan hans. Viðbyggingar sem og ný hús á reitnum skulu taka mið af formi og hlutföllum núverandi byggðar og viðhalda skal trjágróðri við lóðarmörk út mót götu að svo miklu leyti sem hægt er. Við þéttingu byggðar skal hugað að varðveislu stórra trjáa (ekki runna) en á nokkrum stöðum má finna fagra birkilundi auk barrviða (greni og furu) sem æskilegt er að standi áfram og viðhaldi þeirri grósku og skjóli sem svæðið býr yfir.

1.10 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Helstu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda munu vera jarðrask og sjónræn áhrif af auknu og breyttu byggingarmagni innan alls deiliskipulagssvæðisins, auk þess sem garðar við lóðir minnka. Áhersla er lögð á að halda í dvalarsvæði næst húsum, auk þess sem gert er ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði fyrir miðju deiliskipulagssvæðinu. Umhverfisleg gæði byggðarinnar munu því ekki minnka.

Búast má við að umferð aukist með þéttingu byggðarinnar en vegna eðli hennar eykst þörf fyrir ný bílastæði óverulega vegna samleiðaráhrifa og þess að íbúar eru ekki allir bíleigendur. Áhersla er lögð á samnýtingu bílastæða sem mótvægisaðgerð.

Á framkvæmdatíma má búast við einhverju raski og ónæði en gott aðgengi er að byggingarreitum og ætti það ekki að trufla núverandi starfsemi né íbúa aðliggjandi byggðar umfram það sem eðlilegt getur talist.

Þétting byggðar er í samræmi við landsskipulagsstefnu og markmið Aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029.

1.11 Götur, bílastæði og stígar

Í aðalskipulagi er Hverahlíð flokkuð sem safngata en aðrar götur sem húsagötur. Í umferðarskýrslu Verkís sem unnin var samhliða endurskoðun aðalskipulags kemur fram að hámarkshraði flestra safngatna sé 30km/klst. og þar er mörkuð stefna um ýmsar hraðatakmarkandi aðgerðir sem Hveragerðisbær vinnur eftir. Samkvæmt skýrslunni er lagt til að gert verði 30km hlið á gatnamót Hverahlíðar og Breiðumerkur og búið er að gera upphækkaða gönguþverun á Hverahlíð, þar sem búast má við hvað mestri gangandi umferð.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru sýnd um 50 bílastæði sem koma til með að þjóna íbúum og starfsfólki innan svæðisins. Bílastæði við núverandi hjúkrunarheimili við Hverahlíð 20-22, sem staðsett er rétt sunnan við deiliskipulagssvæðið, nýtast einnig starfsfólki og gestum innan deiliskipulagssvæðisins. Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hreyfihamlaða við nýtt hjúkrunarheimili og aðstöðu fyrir sjúkrabíla við aðkomu.

Gert er ráð fyrir tveimur aðskildum göngustígum á milli Hverahlíðar og Klettahlíðar sem fylgja að mestu leyti legu núverandi stíga. Breidd þeirra skal vera a.m.k. 2m og með snjóbræðslu. Meðfram austur hlið þeirra skal vera gönguhandrið með tveimur hliðslám. Brattahlíð verður gerð að botnlangagötu til að auka öryggi gangandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir góðum samgöngum innan svæðisins m.t.t. hreyfihömlunar og umferð lítilla rafskutla.

1.12 Veitur og lagnir

Fráveita tengist fráveitukerfi Hveragerðisbæjar og skal frágangur vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Fráveitukerfið er svokallað tvöfalt kerfi, fyrir regnvatn og skólp. Sveitarfélagið skilar frárennslislögn 1m inn fyrir lóðarmörk, frá þeim stað ber lóðarhafi allan kostnað af frárennslislögn. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi skulu koma fram í lóðarleigusamningi eða á mæli- og hæðarblaði.

2 SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR:

2.1 Lóðir og starfsemi

Innan stofnanareitsins S3 eru í dag bæði þjónustulóðir og íbúðalóðir. Vegna þeirrar starfsemi sem hér fer fram (dvalar- og hjúkrunarheimili) og þar sem starfsemin á svæðinu er á forræði eins aðila verða lóðarmörk einstakra lóða felld niður. Skilgreindar eru 3 stórar lóðir en húsnúmer halda sér eins og áður. Nýtingarhlutfall er gefið upp fyrir hverja lóð en byggingarmagn er einnig uppgefið fyrir einstaka byggingarreiti þjónustubygginga og nýrra íbúðarhúsa.

2.2 Yfirbragð byggðar og húsagerð:

Á lóðinni milli Klettahlíðar og Bröttuhlíðar, skulu ný hús vera á 1 hæð með sama þakformi og núverandi hús. Á lóðunum milli Bröttuhlíðar og Hverahlíðar, mega hús vera á 2 hæðum og er þakform þar frjálst. Við hönnun nýrra húsa skal taka mið af núverandi húsum hvað varðar húsagerð og efnisval og leita samræmis.

2.3 Efnis- og litaval

Ekki eru kvaðir um efnisval húsa en gæta skal að innbyrðis samræmis í efnisvali. Litaval er frjálst, nema á húsþökum, en þar skal nota dempaða liti, s.s. jarðliti.

2.4 Byggingarskilmálar einstakra byggingarreita

Byggingarreitur Íb1:

Innan byggingarreits er heimilt að byggja lítil einbýlis- eða tvíbýlishús með íbúðum. Hvert hús má vera allt að 120m² að flatarmáli. Útlit húsa skal taka mið af núverandi húsum á lóðinni. Mænistefna er frjáls en ný hús skulu hafa sömu innbyrðis mænistefnu. Hámarkshæð útveggja skal vera 3,2m og hámarks mænishæð frá gólfi má vera allt að 6,0m.

Byggingarreitur Íb2:

Innan byggingarreits er heimilt að byggja lítil einbýlis- eða tvíbýlishús. Hvert hús má vera allt að 140m² að flatarmáli. Mænistefna skal taka mið af nærliggjandi húsum. Hámarkshæð útveggja skal vera 3,2m og hámarks mænishæð frá gólfi má vera allt að 6,0m

Byggingarreitur SÞ1:

Innan byggingarreits er heimilt að byggja hús á 2 hæðum allt að 1.000m² að flatarmáli. Þakform og gerð húss er frjáls, en skal þó taka mið af húsum nr. 20-22. Hámarkshæð útveggja skal vera 6,0m og hámarks mænishæð frá gólfi má vera allt að 8,7m. Heimilt er að byggja tengibyggingu milli reita SÞ1 og SÞ2.

Byggingarreitur SÞ2:

Heimilt er að byggja nýtt hjúkrunarheimili innan reitsins. Hús má vera á 2 hæðum og allt að 2.000 m² að flatarmáli. Húsagerð er frjáls en skal þó taka mið af aðliggjandi byggð hvað varðar efnisval og þakform. Hámarkshæð útveggja skal vera 6,0m og hámarks mænishæð frá gólfi má vera allt að 8,7m. Heimilt er að byggja tengibyggingu milli reita SÞ1 og SÞ2.

Byggingarreitur SÞ3:

Á reitnum eru 3 hús og eru þau ætluð þjónustu og íbúðum. Samanlagt byggingarmagn á byggingarreitnum má vera allt að 500m².

Byggingarreitir við núverandi íbúðarhús:

Heimilt er að stækka við þegar byggð hús eins og byggingarreitir og nýtingarhlutfall lóðar leyfa.

2.5 Sorpgeymslur

Setja skal upp sorpgeymslu á hverri lóð með fjölda sorptunna í samræmi við flokkunarkerfi Hveragerðisbæjar. Tryggja skal gott aðgengi fyrir losunarbíla.

2.6 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykktar teikningar og L- og G-tölur mæliblaða.

2.7 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæli- og hæðarblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags er sýnir götunafn og númer, afstöðu húss og lóðar, flatarmál lóðar, gólfhæð húsa, hæðarlegu miðað við götu, hnitaskrá og landnúmer. Við gerð mæli- og hæðarblaða er heimilt að hagræða lóðarmörkum og einstökum byggingareitum innan ákveðinna marka sem ekki stinga í stúf við megininntak deiliskipulagsins og án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Skýringamynd 1, mkv. 1:1000

Skýringamynd 2, mkv. 1:1000

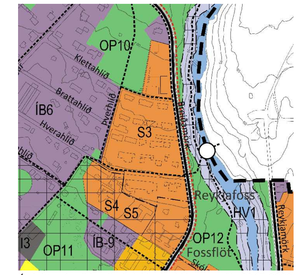
Deiliskipulag, mkv. 1:500

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann

_____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann_____



Úrdráttur úr gildandi aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029.

Tákn	*Skýringar*
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Lóðamörk, víkjandi
ÍB-	Byggingarreitur íbúðarhúsa
SÞ-	Byggingarreitur þjónustuhúsa
	Núv. hús
	Víkjandi hús
	Opin svæði
F=350m² N=0,6	Lóðarstærð í fermetrum og nýtingarhlutfall
2h	Hæðir húsa
00	Húsnúmer
	Bílastæði
	Umferðargata
	Gangstétt/göngustígur
	Gangbraut yfir umferðargötu
	Núv. trjágróður

HEITI VERKS:
HVERAGERÐISBÆR
Grund og Ás - Dvalar- og hjúkrunarheimili

HEITI TEIKNINGAR:
Deiliskipulag - TILLAGA
Uppdráttur og skilmálar

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
219-031	1:500 í A1	1/1
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
sg		5. mars 2020
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090
netfang: landform@landform.is vefföng: www.landform.is